

2024. 6. 20.(목) 조간용

이 보도자료는 2024년 6월 19일 11시15분부터 보도할 수 있습니다.



보도자료

담당부서 : 주택정책실 공공주택과

공공주택과장	신동권	2133-7050
역세권주택팀장	곽명희	2133-7080

사진없음 사진있음 매수 : 6쪽

서울시, 지역주택조합 오명 벗긴다... '서울형 지주택 관리방안' 마련

- 지역주택조합 피해 최소화 위해 ‘잘 되는 곳 더 잘 되게, 더딘 곳은 빠른 정리’ 지원
- 기존 또는 신규 지역주택조합 적극 관리... 도시계획 수립 후 조합원 모집토록 개선
- 해산 논의 등 주요총회에 공공변호사 입회... 하반기 ‘지주택 피해상담지원센터’ 개설
- 시 “지역주택조합 난립 막고 이미 진행 중인 사업 피해 줄이기 위해 관리해 나갈 것”

- 서울시가 ‘지옥주택조합’이라는 지역주택조합의 오명을 벗겨내기 위해 팔을 걷고 나섰다. ‘잘 되는 곳’은 더 신속하게 진행될 수 있도록 밀어주고, 사업추진이 ‘불투명하고 더딘 곳’은 조합원 피해가 불어나기 전에 빠른 정리를 돕는다.
- 서울시는 최근 공사비 증가·고금리 등으로 정비사업이 어려움을 겪고 있는 가운데 불투명한 조합 운영, 사업 지연 등으로 지지부진한 지역주택조합 피해를 최소화하기 위해 <서울형 지역주택조합 관리방안>에 들어간다고 밝혔다.
- 시는 그동안 지역주택조합 전수 실태조사, 피해사례집 발간, 국토부 법 개정(구청장 직권해산 권한 부여) 요청 등 다각적으로 노력해 왔

으나 사업이 장기화될수록 조합원의 비용 부담과 피해가 늘어날 수 있어 법 개정 등에 앞서 선제적으로 나서기로 했다고 설명했다.

○ 현재 서울 시내 지역주택조합 사업지 118곳 중 70%가 넘는 87곳이 지구단위계획까지도 이르지 못하고 ‘조합원 모집 신고’ 단계에 멈춰있을 정도로 원활하게 진행되는 곳을 찾기 어려운 상황이다.

□ 실제로 지역주택조합 사업과 관련해 추진이 불분명한 건설계획에도 불구하고 조합원을 모집하거나 조합·업무대행사의 부적정한 사업비 관리, 복잡한 소유권 관계에 따른 토지매입 곤란, 과도한 추가분담금 발생 등으로 그간 많은 조합원이 어려움과 비용 부담을 겪어왔다.

○ 사업이 ‘정상적’으로 추진되면 저렴한 비용으로 신축 아파트를 마련할 수 있지만 ‘지옥주택조합’이라는 오명처럼 성공 사례가 극히 드물어 시는 작년부터 실태조사 등 피해를 최소화 하기 위해 단계적으로 대책을 마련해 왔다.

□ 이번 〈서울형 지역주택조합 관리방안〉은 ▲기존 또는 신규 지역주택조합 관리와 ▲제도개선을 비롯한 공공 지원 강화, 크게 두 가지 방향으로 추진된다.

<원활한 사업지 전폭적 행정지원… 도시계획 수립 후 조합원 모집토록 절차 개선>

□ 먼저, 적법하면서도 원활하게 진행되고 있는 지역주택조합 사업지는 적극적인 행정지원을 통해 보다 신속하게 정비사업 절차를 밟을 수 있도록 돕는다. 현재 시내 118곳 사업지 중 20곳 내외가 갈등 요소 없이 원활하게 추진되고 있는 것으로 파악된다.

□ 반대로 토지매입에 어려움을 겪으며 일몰 기한이 지났음에도 불구하고 지지부진한 곳은 관련 법에 따라 자진 해산을 독려하는 등 사업이 조속히 정리될 수 있게끔 지원한다. 또 오랜 기간 사업이 정체돼 구청장이 ‘직권해산’ 추진할 곳을 파악하는 한편 해당 사업지에 전문가 합동 청산지원반, 코디네이터 파견도 준비한다.

- 특히 일몰 기한이 지난 곳은 사업 종결 여부를 정할 수 있도록 총회 개최를 지원하고, 조합원이 사업절차에 대한 이해를 바탕으로 종결 여부를 판단할 수 있게끔 ‘해산총회 가이드라인’도 배부한다.
- 변호사·회계사 등 전문가로 구성된 청산지원반은 조합원에게 불리한 청산계획을 방지하는 자문을 제공하고, 코디네이터는 지역 여건에 맞는 사업방식 등을 찾을 수 있도록 돕는다.

※ 주택법 제14조의2 규정에 따라 ① 모집신고 후 2년 이내 조합설립인가를 득하지 못하거나, ② 조합설립인가 후 3년 이내 사업계획승인을 득하지 못한 경우, 총회 의결을 거쳐 사업종결여부를 조합원 스스로 결정함

□ 무분별한 사업추진을 막기 위해 신규 지역주택조합 사업 진입요건도 강화한다. 허위 또는 과장된 계획으로 조합원을 모집하지 못하도록 당초에 조합원을 모집한 뒤에 지구단위계획을 수립했던 절차를 개선, 도시계획을 선행하고 모집 신고토록 한다.

- 또 국·공유지를 포함하는 경우, 명백한 동의의사를 회신받은 경우에만 토지 사용권원을 확보한 것으로 간주하고, 조합 또는 발기인이 사유지 사용권원을 상당 확보했음에도 불구하고 법정 요건을 충족할 수 없는 경우 등 불가피한 때에는 재산관리부서 등 회의를 거쳐 예외적으로 동의 처리할 계획이다.

- 아울러 주택법을 철저히 준수하는 문화를 조성하기 위해 정보 공개 등 의무를 이행한 사업지에 한해 지구단위계획 결정 등 절차를 진행할 계획이다.

<주요 총회 시 공공변호사 입회... 하반기 '지역주택조합 피해상담지원센터' 개설>

- 제도개선, 실태조사 등 지역주택조합 사업의 공공 지원도 대폭 강화한다. 자금차입·업체 선정·조합 해산 등 주요 안건을 결정하는 총회에는 공공변호사가 필히 입회토록 하고 표준화된 사업 관련 서식을 배포하는 등 투명한 조합 운영과 조합원 보호에도 적극 나선다.
- 조합원의 권리와 조합 임원 의무 강화를 위해 서울형 표준규약, 표준가입계약서 및 토지사용권원 동의서 표준양식을 공유하는 한편 '21년부터 진행해 온 실태조사에서 지적된 사항을 조치하지 않는 조합은 인·허가 등 행정절차를 중단, 조사의 실효성도 담보한다.
- 또 조합원에게 사업 정보가 충분히 공유되지 않는 조합-조합원 간 정보 불균형을 막기 위해 올해 하반기 중으로 '지역주택조합 피해상담 지원센터'를 설치하고 서울시와 자치구 누리집에도 사업 주요현황 등 지역주택조합 운영과 관련된 주요 정보를 상시 공개토록 한다.
- '지역주택조합 피해상담 지원센터'는 조합원 피해의 상당 부분이 조합 가입계약 등 주택법 외에 해당하는 점을 감안해 변호사 등 전문가가 법률상담을 제공, 조합원 권리를 지원할 계획이다.

※ 주택법 제12조 규정에 따라 조합 발기인 또는 임원은 해당 분기 말일부터 30일 이내에 '분기별 사업실적보고서'를 작성해야 하며, 작성한 후 15일 이내에 조합원이 알 수 있도록 인터넷을 병행하여 공개하여야 함

- 한병용 서울시 주택정책실장은 “지주택 사업주체가 조합원에게 징수한 사업비용에 의존하는 것을 막기 위해 조합설립인가 시 토지 소유권 확보 요건을 더 높이고, 매입 토지 중 일정 부분은 사업비용 담보대출을 금지토록 건의하는 등 제도개선도 병행할 것”이라며 “이번 관리방안을 계기로 지주택 난립을 막고 추진 중인 사업지는 조합원 피해가 최소화할 수 있도록 집중 관리해 나가겠다”고 말했다.

붙임1

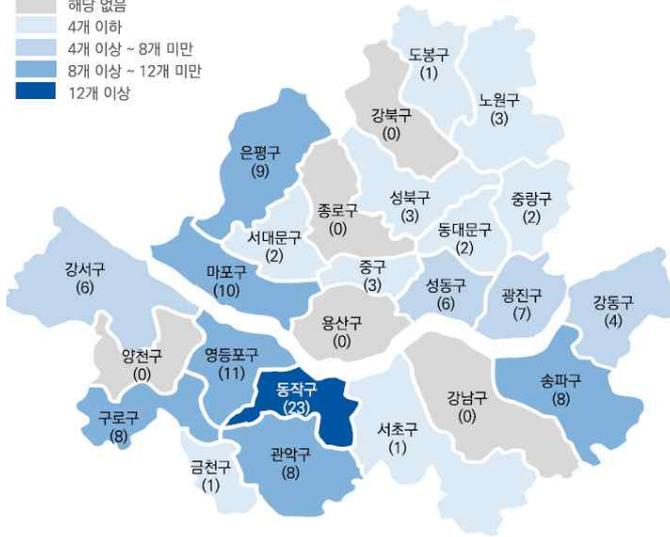
지역주택조합 추진현황 및 관리방안

추진현황

동작구(23), 영등포구(11), 마포구(10) 등 특정 지역에 편중
모집신고처리된사업지 118곳 중 87곳이 모집신고단계에 머물러 있음(73.7%)

자치구별 현황

- 해당 없음
- 4개 이하
- 4개 이상 ~ 8개 미만
- 8개 이상 ~ 12개 미만
- 12개 이상



사업단계별 추진현황

총 118곳 중

실질적 추진단계(사업승인 후) 17곳, 14.4%

(`24. 4. 기준 / 연락두절 등 9곳, 준공 26곳 제외)

87

조합원
모집신고

14

조합설립인가

7

사업승인

10

착공

※ 모집신고인원 : 약 44,000명 추산

가구원 수 기준, 123,200명 추산

(가구 당 2.8명 - SH공사 입주 가구원 수 산출기준)

관리방안

강도 높고, 체계적 관리를 통한 조합원 피해예방

추진 방향

**기존 사업지
관리 강화**

사업지별 선별 대응

**신규 진입
장벽 강화**

엄격한 모집신고 처리

**공공의
역할 강화**

투명하고 체계적 관리

**조합원 보호
방안 추진**

알권리, 법률상담 지원

기시행

모집신고, 조합설립인가 시, 국·공유지 사용권원 부동의(`24. 2월)

주택법 위반 사업장은 지구단위계획 수립 불가(`24. 3월)

즉시 추진

✓ 원만: 신속한 검토/협의

✓ 곤란: 자진해산 유도, 직권해산가능사업지 파악

✓ 先 도시계획 결정, 後 모집신고 처리
✓ 주택법령 준수 사업지만 지구단위계획 절차 진행

✓ 강도 높은 실태조사
✓ 서울형표준규약배포등
✓ 공공변호사 임의제도 신설 (지주택전문가양성병행)

✓ 지역주택조합 피해상담 지원센터 신설
✓ 주요정보 상시공개 (가입시주의사항 사업지별 주요현황)

법령 개정 추진 병행